ROMANIA

JUDETUL CLUJ

MUNICIPIUL GHERLA

Nr.18910 din 07.11.2022

APROBAT
PRIMAR
DRAGAN IONEL OVIDIU

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea unui spatiu comercial, proprietate privata a Municipiului Gherla situat in str. Dragoș Voda, nr. 2

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice cu strigare având ca obiect închirierea a unui spațiu comercial, proprietate privata a Municipiului Gherla situat in str. Dragoș Voda, nr. 2 (ap. 11 si ap. 12).

Organizatorul licitației este Primăria Municipiului Gherla cu sediul in loc. Gherla, str. Bobâlna, nr. 2, jud. Cluj, tel. 0264241926, fax: 0264241666, e-mail: primaria@gherla.ro , pagina web: www.gherla.ro .

Spațiile se află în proprietatea privată a Municipiului Gherla.

CAPITOLUL II. Descrierea bunurilor imobile care face obiectul închirierii

Spațiu in suprafața de 30,15 mp, situat in Municipiul Gherla, str. Dragoș Voda, nr 2, jud. Cluj, spațiu destinat pentru activități comerciale, producție, administrative sau servicii format din 2 apartamente și terenul in folosință aferent.

CAPITOLUL III. Condițiile şi regimul de exploatare ale spațiilor închiriate

3.1. Locatarul va putea desfășura în spațiul care face obiectul licitației activități comerciale, producție, administrative sau servicii.

Desfasurarea altor activitati decat cele prevazute in caietul de sarcini este permisa doar cu acordul locatorului.

3.2. Desfăşurarea de către chiriaş a altor activităţi decât cele menţionate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat din oficiu fara alte corespondente.

3.3. Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare, a altor avize si acorduri necesare desfășurării in condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

3.4. De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spațiului închiriat se face doar cu acordul proprietarului.

3.5. Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor si impozitelor asupra proprietății închiriate.

3.6. Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termica, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar cu privire la spațiul închiriat în cursul derulării contractului de închiriere, cu excepţia cazului în care părţile stabilesc în scris altfel.

CAPITOLUL IV. Preţul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

4.1.Preţul de pornire al licitației este de 10 euro/mp/luna.

CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire utilizat

5.1. Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit in lei / mp / luna.

5.2. Licitaţia se va desfăşura după metoda licitaţiei publice, deschisa, cu depunerea ofertelor in plic, adjudecare la cel mai mare preţ oferit.

CAPITOLUL VI. Cerinţele privind calificarea ofertanților

Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație publică deschisă este permisă persoanelor fizice sau persoanelor juridice române si din tari membre UE, legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

- nu sunt in stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător - sindic, activitățile comerciale nu sunt suspendate și nu sunt într-o situație similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;
- ofertantul nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situațiile prevăzute la aliniatul precedent;
- ofertantul si-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plata exigibile a impozitelor si taxelor către bugetele publice;
- ofertantul a achitat garanția de participare.

Ofertanţii care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante si de pe certificatul de înregistrare fiscala sau alte acte justificative de înființare;
- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:
  - certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscala, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
  - certificat de atestare fiscala privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei in a cărei raza teritoriala activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care sa rezulte ca societatea nu are datorii la bugetul local;
  - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului sau alte acte justificative pentru ONG uri, PFA uri;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- fisa ofertantului;
- cerere de participare;
- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului.
- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație.

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate comisia de licitație va decide daca ofertantul este descalificat si nu va putea participa la etapa de deschidere a ofertelor sau i se pot solicita clarificări/completări.

CAPITOLUL VII. Cuantumul garanţiei de participare, taxei de participare si caietul de sarcini

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de 1000 lei pentru spațiul licitat, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui sa precizeze pe documentul doveditor al plații garanției de participare pentru care locație a fost depusa garanția.

(2) Garanția pentru participare se constituie in scopul protejarii organizatorului procedurii fată de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație până la semnarea contractului de închiriere.

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO31TREZ21-85006XXX000049 deschis la Trezoreria Municipiului Gherla , CUI 4349071, numerar depus la casieria Primăriei Municipiului Gherla, din str. Bobâlna, nr.2, sau orice alt instrument de garantare emis in condițiile legii de instituție financiara sau de asigurări.
(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.
(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare in bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituita, atunci când acesta din urma se afla in oricare dintre următoarele situații:
a) își retrage oferta in perioada de valabilitate a acesteia;
b) oferta sa fiind stabilita câștigătoare, refuza sa semneze contractul de închiriere in perioada de valabilitate a ofertei;
c) după semnarea contractului de închiriere daca nu achita garanția de buna plata ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare in contul RO31TREZ2185006XXX000049 deschis la Trezoreria Municipiului Gherla, CUI 4349071.
(6) Garanția pentru participare constituita de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de buna plata.

Garanţia de bună plata a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.
(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Taxa de participare : taxa de participare la licitație este de 100 de lei si se achita la casieria Primăriei Municipiului Gherla, str. Bobâlna, nr. 2.

Prețul caietului de sarcini : caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit in format electronic si contra sumei de 30 lei pe format hârtie.

CAPITOLUL VIII. Interdicţia subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a spatiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, este interzisă.

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

Durata închirierii este de 10 (zece) ani de la data încheierii contractului de închiriere cu posibilitatea reînnoirii ulterioare pe încă 10 (zece) ani.

CAPITOLUL X. Obligațiile părților

Eventualele investiții semnificative de structura, acoperiș si funcționalitate pot fi solicitate la compensarea cu chiria, solicitând aprobarea Municipiului Gherla.

10.1. Obligațiile chiriașului:

- să solicite și să obțină acordul de funcționare în maxim 6 luni de la data încheierii contractului
- chiriașul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului
- va utiliza spațiul numai pentru activitatile prevăzute la punctul 3.1.
- va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite
- va respecta regulile urbanistice ale zonei
- va răspunde de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat.
- va întreține curățenia spațiului si a scărilor de acces pe cheltuială proprie.
- va promova prin mijloace specifice (afișe, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar, la solicitarea acestuia.
- va permite proprietarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale.

10.2. Obligațiile proprietarului/administratorului:

- va preda spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire
- va controla modul în care este folosit spațiul închiriat, la ore rezonabile, fără a impieta desfășurarea activităților locatarului.

CAPITOLUL XI. Utilități :

- spațiul supus închirierii este utilat cu energie electrica, gaz si apa cu rețelele închise temporar.

CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei.

12.1.Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL XIII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

13.1. Documentatia de participare la licitaţie se depune in plic inchis la registratura Primariei Municipiului Gherla din str. Bobâlna nr. 2, cod poştal 4349071, pâna la data şi ora limită stabilită în anuntul de inchiriere .

Modul de prezentare a ofertei :

Oferta va contine obligatoriu urmatoarele documente :

1. OPIS
2. Cerere de participare la licitatie - formular F1
3. Fisa ofertantului - formular F2
4. Declaratia de eligibilitate - formular F3
5. Certificat de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului
6. Act constitutiv sau certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului
7. Certificat de atestare fiscala eliberat de ANAF
8. Certificat de atestare fiscala eliberat de serviciul impozite si taxe locale din UAT unde ofertantul isi are sediul social.
9. Document care atesta constituirea garantiei de participare
10. Copia chitantei privind achitarea taxei de participare la licitatie
11. Oferta financiara depusa in plic distinct in euro / mp / luna inclus in plicul ofertei

12.1. Pe plicul exterior se menţionează numele şi prenumele/denumirea şi adresa ofertantului, menţiunea "LICITAŢIE PENTRU ÎNCHIRIEREA SPATIULUI DIN MUNICIPIUL GHERLA, STR. DRAGOS VODA, NR. 2".

12.2. In perioada cuprinsă între data publicării anuntului de inchiriere şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligaţia de a asigura oricărei persoane interesate accesul la la spaţiu si documentaţia de închiriere.

12.3. Documentaţia de închiriere se obţine prin ridicarea de către cei interesaţi, între orele 8.00-14.00 de la sediul Primariei Municipiului Gherla, str. Bobalna, nr.2 sau poate fi accesată de pe site-ul instituţiei www.gherla.ro

12.4. In cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări faţă de informaţiile deja publicate şi incluse în documentaţia de închiriere sau ca urmare a aparţiei unor motive obiective şi justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

12.5. Oferta se elaboreaza în conformitate cu prevederile din documentaţia de închiriere şi trebuie să cuprindă detaliat toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta şi toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

12.6. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare şi alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate.

12.7. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii / primirii.

12.8. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalităţi :

(a) prin posta (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

(b) prin fax, cu confirmare de primire;

(c) prin email, cu confirmare de primire.

12.9.Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a clarificarilor: 18.11.2022 ora 15:00.

Ofertele se vor depune la registratura Primăriei Municipiului Gherla.

Data limită de depunere a ofertelor: 09.12.2022 ora 10:00.

Ofertele se vor depune la registratura Primăriei Municipiului Gherla.

Data, ora deschideri ofertelor: 09.12.2022 ora 12:00.

Deschiderea va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Gherla.

Capitolul XIV. Desfasurarea licitatie publice

Pot participa la şedinţa de licitatie ofertanţii care au depus oferta sau reprezentanţii împuterniciţi în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă şi o copie de pe actul de identitate.

Şedinţa de licitaţie este deschisă de preşedintele comisiei, care prezintă componenţa acesteia, membrii prezenţi, tipul de licitaţie, modul de desfăşurare a licitaţiei şi toate informaţiile necesare desafăşurării licitaţiei.

Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă spatiul care urmează a fi licitat, precum şi preţul de începere a licitaţiei.

La licitaţie pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, intreprinderi individuale inregistrate in Romania sau in orice stat al UE care fac dovada inregistrarii printr-un document emis de autoritatea competenta din statul respectiv.

Comisia de licitatie analizează documentele depuse de către solicitanţi şi hotărăşte admiterea/respingerea participării acestora la deschiderea ofertelor.

Comisia de licitatie respinge participarea la licitaţie a solicitantului care se află cel puţin în una dintre următoarele situaţii:

a) nu indeplineste conditiile prevazute la capitolul VI si VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) are datorii restante faţă de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscala nu sunt in termenul de valabilitate la data licitatiei.

c) se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă, conform certificatului constatator el berat de oficiul registrul comerţului.

Dupa verificarea conditiilor de calificare presedintele comisiei anunta ofertantii calificati pentru licitatia cu strigare. Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă spatiul care urmează a fi licitat, precum şi preţul de începere deschiderea ofertelor financiare pentru ofertantii eligibili.

Opţiunile de licitare făcute de operatorii economici faţă de preţul de pornire la licitaţie se înregistrează în procesele-verbale de desfăşurare a licitaţiei.

Este declarat adjudecator (castigator) licitantul care a oferit preţul cel mai mare după desch derea tuturor ofertelor eligibile.

Dacă la licitaţie se prezintă sau se califica un singur ofertant, spatiul nu se supune licitării şi nu se poate adjudeca prin respectiva licitaţie.

Spatiul neadjudecat după încheierea licitaţiei nu se va putea adjudeca prin negociere.

După terminarea şedinţei de licitaţie se întocmeşte un proces-verbal privind desfăşurarea licitaţiei, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data şi locul desfăşurării licitaţiei, modul de anunţare a licitaţiei, membrii comisiei de licitaţie prezenţi, tipul licitaţiei, obiectul licitaţiei, solicitanţii care nu au îndeplinit condiţiile de participare la licitaţie, ofertanţii pentru fiecare spatiu şi reprezentanţii oficiali ai acestora, preţul de pornire la licitaţie, ofertele depuse, câştigătorul licitaţiei, termenul de încheiere a contractelor de inchiriere, observaţii cu privire la organizarea şi desfăşurarea licitaţiei. Procesul-verbal al şedinţei de licitaţie se semnează de către toţi membrii comisiei de licitaţie prezenţi si de reprezentantii operatorilor economici inscrisi la licitatie prezenti.

Termenul de contestatie este de 5 zile de la primirea notificarii privind rezultatul licitatiei. Solutionarea litigiilor este de competenta Judecatoriei Gherla, loc. Gherla, str. Bobalna, nr. 55, cod postal 405300, jud. Cluj.

INTOCMIT

COMISIA DE LICITATIE

Formular – F1

OFERTANT

_____

Către,

Primaria Municipiului Gherla

CERERE DE INSCRIERE LA LICITATIE

pentru închirierea spațiului .....

Persoana juridică, Persoana fizica ....., cu sediul în ....., Județul....., Str....., Nr. ..... . , Cod poștal....., telefon....., fax ....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având cont IBAN nr....., deschis la ....., existând şi funcționând potrivit legislației Statului Român /....., reprezentată legal de ....., cu funcția de ..... rugăm sa ne admiteți la licitația publică cu strigare pentru inchirierea spatiului ..... în data de ____/___/____.

Menționăm că am luat cunoştiință de prevederile caietului de sarcini al licitației şi ne obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de inchiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcţia, ştampila şi semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii *ZZ.LL.AAAA*

Formular – F2

OFERTANT

_____

FIŞA OFERTANTULUI

pentru închirierea prin licitaţie publică a spatiului

.....

1) Ofertant _____

2) Sediul societăţii sau adresa _____

3) Telefon / fax _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcţia _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____

8) Obiect de activitate _____

9) Nr. Cont _____

10) Banca _____

11) Capitalul social (lei) _____

12) Cifra de afaceri (lei) _____

Numele, funcţia, ştampila şi semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii *ZZ.LL.AAAA*

OFERTANT

Formular – F3

_____
(denumirea/numele)

DECLARAŢIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitaţie publică a spatiului
.....

Subsemnatul(a) ....., reprezentant al ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică deschisă cu strigare, a spatiului .....,
sub sancţiunea excluderii din procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotararii pronuntate de judecatorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în ţara în care este stabilit);
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de indeplinire in mod defectuos a obligatiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs si nu sunt pe cale sa produc grave prejudicii partenerilor ;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru participarea la activităţi ale unei organizaţii criminale, pentru corupţie, fraudă şi/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală şi o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informatiile prezentate autoritatii contractante in scopul demonstrarii indeplinirii criteriilor de calificare si selectie nu sunt false.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi inteleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înteleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încalcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Numele, funcţia, ştampila şi semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii *ZZ.LL.AAAA*

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL GHERLA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ..... din .....

Primaria Municipiului Gherla cu sediul in loc. Gherla str. Bobalna nr.2 telefon 0264241926, fax 0264241666, e-mail primaria@gherla.ro , pagina web: www.gherla.ro , cod fiscal 4349071 reprezentata prin ..... având functia de PRIMAR in calitate de **locator**

şi

..... ***denumirea persoana juridica / persoana fizica*** adresă ..... telefon/fax ..... CUI/C.I. ..... cod fiscal ..... cont (trezorerie, bancă) ..... reprezentată prin ..... (numele si prenumele conducătorului), funcţia ..... în calitate de **locatar**

Au convenit incheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea umatoarelor clauze :

Locatorul pune la dispoziţie pentru închiriere spaţiul în suprafaţă de ..... mp si terenul aferent spatiului inchiriat situat în Municipiul Gherla, judetul Cluj, ... numit în continuare " Spaţiul Închiriat" .

Locatarul închiriază spaţiul de la locator pe termenul de ..... ani , pentru chiria de ..... euro/mp/lună in lei la cursul BNR din ziua platii şi având în vedere condiţiile şi dispoziţiile stabilite prin prezentul contract.

Art. 1 Termenul.

A.Locatorul închiriază spaţiul locatarului, pentru o perioadă de ..... ani cu începere la data semnarii contractului.

B.Locatarul poate reanoi închirierea pe o perioada de ..... ani. Locatarul îşi vexercita opţiunea de reînoire , printr-o notificare scrisă adresată locatorului, cu treizeci (30) de zile înaintea expirării termenului, în caz contrar, contractul înceteaza de drept, fără punere în întârziere si fără îndeplinirea altor formalităţi.

Art. 2 Chiria.

A. Locatarul va plăti Locatorului pe perioada derulării contractului o chirie de ..... **euro/mp/luna** in lei la cursul BNR din ziua platii. Chiria se percepe lunar pana cel tarziu in ultima zi lucratoare a lunii in curs şi se va plăti locatorului la casieria unitatii sau prin viramnet in contul .....deschis la Trezoreria Gherla. Pentru luna decembrie

chiria se va plati pana in ultima zi lucratoare a lunii noiembrie. Chiria datorată pentru o perioadă mai mică de o lună, inclusă în termenul locaţiunii,va fi repartizată în funcţie de zile.

B. Locatarul va plăti de asemenea locatorului un " Depozit de Garanţie " reprezentând contravaloarea a trei chirii lunare. Depozitul de garanţie nu este purtător de dobândă.

C. Neplata în termen a chiriei atrage majorarea de întârziere este de 1% din cuantumul obligaţiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

În cazul în care se recurge la executare silită, aceasta se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriaşul va fi obligat să achite chiria restantă, precum şi majorarea şi cheltuielile de judecată.

D. Neplata chiriei pe o perioadă de 2 luni consecutiv conduce la rezilierea contractului din vina locatarului chiriaş, reziliere care operează fără notificare, fără somaţie, fără punere în întârziere.

E. Debitorul-locatar, se consideră de drept în întârziere la ajungerea plăţii chiriei la scadenţă.

F. Eventualele investiții semnificative de structura, acoperiș si funcționalitate pot fi solicitate la compensarea cu chiria, solicitând aprobarea Municipiului Gherla.

Art. 3 Folosinţa

Locatarul va folosi spaţiul închiriat numai pentru destinaţia stabilită de locator , aşa cum a fost solicitată prin cererea de participare la licitaţie. Orice schimbare a destinaţiei sau activităţii desfăşurate în spaţiul închiriat se face numai cu aprobarea locatorului.

Locatarul nu va folosi spaţiul închiriat în scopul depozitării, producerii sau comercializării oricărei substanţe explozive, flamabile sau periculoasă, sau a oricărui produs sau dispozitiv chimic ori de natură să pună în pericol buna desfăşurare a activităţii, siguranţa construcţiei, viaţa ori integritatea corporală a locatarilor sau a oricăror alte persoane. Locatarul nu va afişa insemne ale unor grupări, formaţiuni politice, religioase etc. interzise de lege sau de natură să lezeze moral şi /sau spiritual locatarii sau oricare alte persoane. Locatarul nu va depozita şi/ sau comercializa produse interzise de lege sau materiale şi articole care ar putea avea un impact neplăcut asupra celorlalţi locatari sau a oricăror alte persoane şi care nu se înscriu în destinaţia pentru care a fost construit spaţiul (ex. materiale erotice, substanţe halucinogene, psihotrope sau stupefiante etc.).

Art. 4 Subînchirierea.

Locatarul nu are dreptul să cedeze acest contract sau să subînchirieze spațiul închiriat.

Art. 5 Reparaţiile.

În timpul derulării contractului de închiriere, locatarul va face pe cheltuiala sa, toate reparaţiile necesare spaţiului închiriat. Reparaţiile includ şi reparaţiile de rutină ale podelelor, pereţilor, plafoanelor, şi a altor părţi ale spaţiului închiriat stricate sau uzate prin folosinţa normală.

Art. 6 Stricăciunile şi îmbunătăţirile.

Locatarul are dreptul, pe cheltuiala sa, numai cu acordul prealabil al locatorului să remodeleze, redecoreze, să înlocuiască, şi să aducă îmbunătăţiri întregului sau unei părţi a spaţiului închiriat, asigurându-se că acestea sunt făcute într-un stil decent şi utilizând materiale de bună calitate agreate de locator. Locatarul are dreptul să instaleze bunurile personale, dependinţe comerciale, echipamente şi alte instalaţii temporare în spaţiul închiriat. Toate bunurile personale, echipamentul, utilajele, dependinţele comerciale şi instalaţiile temporare, achiziţionate de locatar la începutul locaţiunii, plasate sau instalate în spaţiul închiriat după această dată , vor rămâne în proprietatea locatarului libere de orice pretenţii din partea locatorului. Locatarul va avea dreptul să le îndepărteze oricând în timpul locaţiunii asigurându-se ca toate pagubele spaţiului închiriat cauzate de o asemenea îndepărtare să fie reparate de locatar, pe cheltuiala sa.

Art. 7 Taxele pe proprietate.

Locatarul va plăti , toate taxele generale şi ratele impozitelor speciale scadente în timpul termenului locaţiunii asupra spaţiului închiriat, şi toate taxele personale de proprietate ce au legătură cu dreptul de proprietate al locatorului, asupra spaţiului închiriat. Taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarului se stabileşte în condiţii similare impozitului pe clădiri.

Art. 8 Utilităţile.

Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termica, telefonul precum şi alte servicii şi utilităţi folosite de către locatar cu privire la spaţiul închiriat în cursul locaţiunii, cu excepţia cazului în care părţile stabilesc în scris altfel. Locatarul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare. Locatarul ia la cunoştinţă faptul că spaţiul închiriat este proiectat să furnizeze facilităţi electrice obişnuite şi o iluminare normală . Locatarul nu va folosi nici un echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a locatorului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serivciile electrice ale altor chiriaşi.

Art. 9 Semnele.

Locatarul va avea dreptul, cu acordul prealabil al locatorului, să plaseze pe pereţii exteriori ai spaţiului închiriat, în locurile selectate de el, orice semn ce este permis de reglementările locale . Locatorul poate refuza darea consimţământului cu privire la semnele ce sunt în opinia sa prea mari, înşelătoare, neatractive sau neadecvate cu spaţiul închiriat sau cu folosinţa acestuia de către un alt locatar. Locatarul va repara toate distrugerile spaţiului închiriat rezultate din îndepărtarea semnelor instalate de el.

Art. 10 Accesul.

Locatorul va avea dreptul să intre în spaţiul închiriat , la ore rezonabile, pentru al inspecta, în aşa fel încât să nu stânjenească afacerile desfăşurate de Locatar în acest spaţiu.

Art. 11 Deteriorarea şi Distrugerea Clădirii.

A. Dacă spaţiul închiriat sau orice altă parte a clădirii este deteriorată de incendiu sau de alte accidente rezultate din orice act de neglijenţă al locatarului sau al oricărui agent al locatarului, angajat sau invitat al său, chiria nu va fi diminuată sau nedatorată în timp ce asemenea deteriorări se află în reparaţie , şi locatarul va fi ţinut responsabil de costul reparaţiilor.

B. În cazul unor deteriorări minore a oricărei părţi a spaţiului închiriat, şi dacă asemnea deteriorări nu împiedică folosinţa spaţiului închiriat în concordanţă cu scopurile locatarului, şi nici nu sunt imputabile acestuia, locatorul va repara în mod prompt aceste deteriorări pe cheltuiala sa. În efectuarea reparaţiilor prevăzute în acest capitol , locatorul nu va fi responsabil de întârzierile rezultate din greve, restricţi guvernamentale, inabilitatea obţinerii materialelor necesare sau a mâinii de lucru sau alte considerente de forţă majoră, care sunt în afara controlului locatorului. Locatarul va fi scutit de plata chiriei şi a altor cheltuieli pe tot timpul cât spaţiul închiriat este inoperabil sau nepotrivit pentru a fi ocupat, sau folosit, în întregime sau în parte,având în vedere scopurile locatarului. Chiria şi alte cheltuieli plătite în avans pentru o asemnea perioadă se va computa asupra viitoarelor plăţi, dacă există, iar dacă nu se vor face plăţi viitoare, sumele achitate în avans vor fi returnate locatarului.

C. Dacă spaţiul închiriat sau o parte din el sau orice accesoriu al acestuia este în aşa fel deteriorată de incendiu, accidente sau defecte de structură încât nu mai poate fi folosită pentru scopurile locatarului avute în vedere la încheirea acestui contract iar aceste deteriorări nu sunt imputabile locatarului, atunci locatarul va avea dreptul ca în termen de 90 de zile de la data deteriorării să decidă printr-o notificare adresată locatorului terminarea locaţiunii de la data producerii deteriorării. Prevederile acestui paragraf se aplică nu numai situaţiilor de mai sus, dar şi altor evenimente ce se află în afara controlului locatarului şi care face spaţiul închiriat, sau orice accesoriu al acestuia, inoperabil sau nepotrivit folosinţei, în întregime sau în parte, luând în considerare şi scopurile locatarului.

Art. 12 Întârzierea de plată.

Dacă Locatarul va întârzia plata chiriei, scadentă în condiţiile prevăzute în acest contract, şi dacă această întârziere va continua timp de 15 zile după notificarea în scris a locatorului către locatar, sau dacă întârzierea va avea loc cu privire la alte obligaţii ce trebuiau respectate şi executate de locatar, şi o asemenea întârziere continuă timp de 30 de zile după notificare scrisă din partea locatorului fără remedierea acesteia, atunci acţionând în judecată, locatorul poate considera locaţiunea încheiată anunţându-l pe locatar de intenţiile sale, şi dacă posesia spaţiului închiriat nu este predată, locatorul îl poate ocupa . Locatorul va avea, pe lângă remediile descrise mai sus, orice alt drept ce decurge din întârzierea executării obligaţiilor de către locatar, prevăzut de lege. Locatorul va face toate eforturile

posibile pentru a-şi diminua pagubele. Majorarea de întârziere este de 1% din cuantumul obligaţiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 13 Posesia liniştită.

Locatorul convine şi garantează,cu condiţia îndeplinirii de către locatar a obligaţiilor sale, să-l menţină pe locatar în posesia exclusivă, liniştită, neîntreruptă şi netulburată a spaţiului închiriat în timpul termenului locaţiunii.

Art. 14 Exproprierea.

Dacă orice autoritate publică în mod legal expropriază Clădirea sau o parte din aceasta făcând spaţiul închiriat impropriu locaţiunii, acest contract va înceta când autoritatea publică ia în posesie spaţiul, iar locatorul şi locatarul vor calcula chiria până la acea dată.

O asemenea terminare a contractului nu va prejudicia dreptul fiecărei părţi de a obţine compensări de la autoritatea ce expropriază pentru pierderile şi pagubele cauzate de expropriere. Nici una dintre părţi nu va avea vreun drept asupra despăgubirilor primite de cealaltă parte de la autoritatea ce a efectuat expropierea.

Art. 15 Subordonarea Locaţiunii.

Locatarul aceptă ca această locaţiune să fie subiectul sau să fie subordonată oricărei ipoteci, sau altei garanţii, existentă în prezent sau viitoare asupra spaţiului închiriat, şi oricărei reînnoiri, refinanţări şi extinderi a acestora, şi totodată este de acord ca orice asemnea creditor să aibă dreptul oricând să-şi subordoneze ipoteca, sau altă garanţie acestei locaţiuni în condiţiile pe care creditorul le consideră necesare. Locatorul este, astfel, investit irevocabil cu puterea şi autoritatea, de a subordona această locaţiune oricărei ipoteci, sau garanţii existente sau înfiinţate în viitor asupra spaţiului închiriat , şi locatarul este de acord să execute la cerere asemnea instrumente ce subordonează această locaţiune. În cazul în care locatarul nu îşi îndeplineşte obligaţiile privind o asemnea executare, îl desemnează în mod irevocabil prin acestă clauză pe locator,să execute asemenea instrumente în numele său,şi este de acord că o asemenea împuternicire este în interesul său. Locatarul este de acord ca periodic, la cererea locatorului, să întocmească şi să transmită, persoanelor indicate de locator o declaraţie în formă scrisă prin care să certifice că această locaţiune îşi produce efectele şi nu este modificată(sau dacă există modificări, să arate că locaţiunea astfel modificată îşi produce efecte), precizând datele în care chiria şi celelalte cheltuieli plătibile conform acestui contract au fost achitate, faptul că locatorul îşi îndeplineşte obligaţiile asumate prin contract (dacă locatarul consideră că există o neexecutare a obligaţiilor, să precizeze natura unei asemenea neexecutări) precum şi alte informaţii pe care le va solicita, în mod rezonabil locatorul.

Art. 16 Depozitul de Garanţie.

Depozitul de Garanţie va fi deţinut de locator fără a datora dobândă şi ca o garanţie a execu:ării de către locatar a obligaţiilor sale contractuale asumate. Este în mod expres înţeles că depozitul de garanţie *nu va fi considerat o plată în avans a chiriei sau un mod de repara:e a daunelor aduse locatorului prin nerespectarea obligaţiilor contractuale de către locata:. Dacă nu se prevede altfel prin reglementări imperative, locatorul poate folosi depozitul de garanţie cu alte fonduri ale sale. Locatorul poate, fără a-şi prejudicia dreptul la alte re:nedii, să folosească depozitul de granţie în măsura necesară acoperirii întârzierilor în plata chirieri sau satisfacerii oricărei alte obligaţii a locatarului asumată prin acest contract. Urmând unei asemnenea folosiri a depozitului de garanţie, locatarul va plăti locatorului la cerere cuantumul astfel folosit pentru a aduce depozitul de garanţie la valoarea sa iniţială. Dacă locatarul nu se află în întârziere la terminarea locaţiunii, depozitul de garanţie rămas va fi returnat locatarului. Dacă locatorul cedează drepturile sale cu privire la Spaţiul Închiriat în timpul locaţiunii, poate ceda drepturile sale privind depozitul de garanţie cesionarului şi astfel nu mai poate fi ţinut răspunzător de returnarea acestui depozit.

Art. 17 Notificările.

Orice notificare necesară sau permisă de această locaţiune va fi considerată ca suficie:ntă dacă este trimisă printr-o scrisoare cu confirmare de primire la adresele menţionate în pream:bulul contractului. Locatorul şi locatarul vor putea schimba locul unde se pot trimite corespondenţa printr-o notificare scrisă adresată celeilalte părţi.

Art. 18 Renunţarea.

Nu se va considera o renunţare cu privire la drepturile şi/sau obligaţiile ce decurg din prezentul contract întârzierea executării sau din neexecutarea parţială a obligaţiilor locatorului sau locatarului, prevăzute mai sus. Renunţarea la contract, rezilierea unilaterală a contractului se face numai cu notificarea scrisă a celeilalte părţi cu un preaviz de minimum 30 de zile anterior datei de la care urmează să îşi producă efectele şi doar după stingerea în totalitate a oricăror obligaţii.

Art. 19 Capitolele.

Denumirile capitolelor sunt folosite în acest contract doar în interesul părţilor şi nu vor fi luate în considerare în interpretarea vreunei dispoziţii a prezentului contract.

Art. 20 Succesorii.

Dispoziţiile acestei locaţiuni se extind şi leagă atât locatorul şi locatarul cât şi reprezentanţii lor legali, succesorii şi împuterniciţii legali ai acestora.

Art. 21 Consimţământul.

Locatorul nu îşi va retrage sau întârzia, într-un mod nerezonabil, consimţământul cu privire la orice aspect pentru care consimţământul locatorului este necesar sau stipulat sub termenii acestei locaţiunii.

Art. 22 Executarea contractului.

Dacă există, din partea locatorului, o neexecutare cu privire la obligaţiile şi garanţiile prevăzute în acest contract, şi dacă această neexecutare continuă timp de 15 zile după notificarea în scris din partea locatarului în care se specifică ce anume obligaţie se încalcă, locatarul poate, fără a-şi afecta orice alte remedii posibile conform legii, să aducă el la îndeplinire obligaţia şi să deducă costurile din ratele chiriei plătibile conform contractului, până când locatarul îşi va fi recuperat cheltuielile făcute, împreună cu dobânda aferentă, la o rată egală cu cea practicată de băncile comerciale. Dacă locaţiune încetează înainte ca locatarul să îşi recupereze toate cheltuielile, locatorul îi va plăti la cerere suma nerecuperată plus dobânda acumulată.

In cazul ivirii unei oportunitati de natura sa aduca beneficii economice si sociale comunitatii, locatorul isi rezerva dreptul de a rezilia in mod unilateral contractele de inchiriere. Rezilierea unilaterală a contractului se face numai cu notificarea scrisă a celeilalte părţi cu un preaviz de minimum 30 de zile anterior datei de la care urmează să îşi producă efectele şi doar după stingerea în totalitate a oricăror obligaţii. Notificarea va contine si memoriul de fundamentare a hotaririi de reziliere.

Art. 23 Respectarea legii.

Locatarul va respecta toate legile, ordinele, ordonanţele şi alte reglementări publice prezente sau viitoare ce se referă la folosinţa spaţiului închiriat de către locatar.

Locatorul va respecta toate legile, ordinele, ordonanţele şi alte regelmentări publice prezente sau viitoare ce afectează spaţiul închiriat.

Art. 24 Acord Final.

Acest contract poate fi modificat numai în scris şi numai cu acordul ambelor părţi.

Art.25 Litigiile

Litigiile de orice fel rezultând din executarea prezentului contract de închiriere se vor soluţiona pe cale amiabilă.

În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi supus spre soluţionare instanţelor de drept comun pe raza căreia îşi are sediul locatorul, respectiv Judecătoria Gherla.

Art. 26. Prezentul contract s-a încheiat astăzi .....în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator
MUNICIPIUL GHERLA
Primar
Drăgan Ionel Ovidiu

Locatar

LS LS